



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL



1ª Vara Federal com Juízo Especial Federal Adjuvico de Caraguatatuba - 36ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

**PROCESSO:** 0001327-58.2015.403.6135  
**AUTOR(A):** UNIÃO FEDERAL e MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL  
**RÉU(É):** YATE CLUBE MARTIN DE SÁ e JORGE APPES FILHO ME

Registro nº. 369/2018

### SENTENÇA

**UNIÃO FEDERAL e MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL** propuseram **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** em face de **YATE CLUBE MARTIN DE SÁ**, alegando, em síntese, que o empreendimento náutico Iate Clube Martin de Sá foi erigido, em parte, em área de domínio da União, sem autorização da Secretaria do Patrimônio da União e sem licenciamento ambiental. O representante do empreendimento teria sido instado a demonstrar a regularidade da ocupação de terrenos de marinha e acrescidos, quando, então, teria solicitado prazo para regularização, que ao final se esgotou, sem regularização.

Quanto a questão ambiental, a inicial informa que segundo a CETESB não há qualquer tipo de regularização da atividade de marina; as edificações e intervenções estão em desacordo com a Resolução SMA 41/94, 75/97, 04/2002 e 21/2008; os processos na SMA foram arquivados pelo não atendimento de complementação documental; a construção de condomínio em março de 2007 deveria ser aprovada pela GRAPROHAB, a empresa foi notificada para adequar-se ao "projeto marinas" até 17/10/2010. Não há documentos que comprovem: regularidade das estruturas náuticas; aprovação ou dispensa do GRAPROHAB para edificação de condomínio; regularidade de aterro em terreno de marinha; aprovação de intervenções junto ao CONDEPHAAT; anuência de órgão gestor do PESM (Parque Estadual da Serra do Mar) conforme Resolução CONAMA 13/90. A inicial alega, ainda, que o imóvel impede acesso a praia que há no local.

Em razão destes fatos, pedem seja a ré condenada a demolir as estruturas irregulares em área de domínio da União e a remover o entulho, bem como recompor a área, seguindo Plano de Recuperação de Área Degradada aprovado pela CETESB; seja condenada a remover as construções que impedem o livre acesso ao mar e à praia localizada



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL



1ª Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjunto de Caraguatatuba - 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

em frente ao empreendimento Yate Clube Martin de Sá, seguindo Plano de Recuperação de Área Degradada aprovado pela CETESB; seja condenada na obrigação de fazer consistente em submeter um Plano de Recuperação de Área de Degradada para aprovação da CETESB, referente as estruturas a serem removidas e resíduos gerados; seja condenado ao pagamento da multa a que se refere o art. 10, parágrafo único, da Lei n. 9.636/98.

Com inicial de fls. 02/15, juntou documentos de fls. 16/785.

Tentada a citação na fls. 790, sobreveio certidão informando que a empresa Jorge Appes Filho-Me é arrendatária do Yate Clube Martin de Sá e que Ramon Carmelo Fernandez, constante da petição inicial como representante legal do Yate Clube Martin de Sá, não figura mais como seu proprietário.

A União Federal insiste na citação de Ramon Carmelo Fernandez, como representante do Yate Clube Martin de Sá, por carta precatória (fls. 793), o que foi deferido (fls. 794), e resultou em diligência negativa (fls. 803).

Por petição de fls. 807/808 as autoras apresentam contrato de comodato de imóvel comercial e, com base nele, requerem a inclusão de **JORGE APPES FILHO ME** no pólo passivo do feito.

Pedido recebido como aditamento à inicial na fls. 815.

Citada a empresa Jorge Appes Filho Me na fls. 823.

Citada a empresa Yate Clube Martin de Sá na pessoa de Jorge Appes Filho (fls. 825).

Petição de Jorge Appes Filho requerendo a nulidade da citação de Yate Clube Martin de Sá realizada em sua pessoa, alegando que não tem poderes para recebê-la (fls. 838).

Contestação de Jorge Appes Filho ME. Alega, em síntese, prescrição, e, no mérito, tece argumentos pela improcedência.

Procedida a citação de Yate Clube Martin de Sá na pessoa do Sr. Ramon Carmelo Fernandez (fls. 874).



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL



1ª Vara Federal com Juizado Especial Federal, Adjuízo de Caraguatatuba – 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

Yate Clube Martin de Sá apresenta contestação. Alega que cedeu os direitos de aforamento do imóvel por instrumento particular de cessão a terceiros. Alega que já havia pedido de transferência de ocupação do imóvel a que se refere o feito para seu novem, desde 1981. Referido imóvel encontra-se sob RIP 63110100094-98. Alega que as garagens náuticas existem desde 1991 e houve pedido de regularização do píer em 27/09/2002 junto a SMA. Alega que em 1995 possui os documentos necessários para regularização da marina e rampa, conforme faz prova a missiva datada de 01/12/1995 assinada pelo Prefeito de Caraguatatuba. Alega que possuía autorização da marinha do Brasil. Alega que possuía alvará de funcionamento e aguardava manifestação final do DPRN. Alega que não necessitava de licenciamento ambiental, conforme relatório CETESB 344/14-IE de abril/2014. Alega preliminar de inépcia da inicial, diante da não indicação das estruturas a serem demolidas. Alega ilegitimidade de parte, por ter cedido a área a terceiros. Requer a denunciação aos cessionários da área, bem como da Prefeitura Municipal, para que integrem o pólo passivo da ação. No mais, tece argumentos pela improcedência. Contestação de fls. 877/915, com documentos de fls. 916/960.

Determinação para os autores manifestarem-se em réplica, e sobre provas e interesse em conciliação.

Manifestação do réu, requerendo provas na fls. 963/968, bem como concessão de Justiça gratuita, aduzindo ter interesse em conciliação.

Manifestação da União Federal em réplica na fls. 972/982.

A União Federal aduziu interesse em conciliação (fls. 987).

Manifestação do Ministério Público Federal por interesse em conciliação na fls. 996 em razão do grupo de trabalho Marinas, no âmbito da Procuradoria Regional da República.

É o relatório.

**DECIDO.**

Primeiramente, em que pese as partes tenham interesse em realizar audiência de conciliação, o CPC é claro em seu artigo 139, II que compete ao juiz velar pela duração



PÓDER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

1ª Vara Federal com Juizado Especial Federal: Adjunto de Caraguatatuba -- 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo



razoável do processo. Ao mesmo tempo, o art. 334, § 4º, II, do mesmo diploma afirma que a audiência não será realizada quando não se admitir a autocomposição.

O caso posto, por suas características reais não admite autocomposição. Trata-se de um empreendimento que envolve uma marina e um condomínio em área de terreno de marinha e em imóvel com acesso a praia. A regularidade da ocupação e das obras realizadas é questionada. Não é possível autocomposição que prescindia de regularização da ocupação, pois o imóvel é patrimônio público federal (terreno de marinha), e, tampouco é possível autocomposição que prescindia de regularização ambiental, diante da indisponibilidade de tal interesse difuso.

Por sua vez, eventual regularização da ocupação de bem público federal e, também, eventual regularização ambiental, dependem de atos da SPU e CETESB, respectivamente. Anote-se, ainda, que a atividade de marina depende de vistoria e manifestação da Capitania dos Portos.

Impossível que se obtenha em uma única audiência de conciliação anuência de todos estes órgãos, mesmo porque regidos por normativos próprios, e geralmente praticam atos complexos, que não se resumem a um simples momento. A audiência de conciliação, neste ponto, redundaria em pedido de sobrestamento, como já aconteceu em diversos outros processos. Este Juízo Federal é o único do litoral norte do Estado de São Paulo, e já viu isto acontecer em outros processos. Não há sentido prático em se designar tal audiência.

Quanto ao pedido de denunciação da lide feito por YATE CLUBE MARTIN DE SÁ aos cessionários do imóvel onde implantado o complexo (marina, condomínio e construções adjacentes) impugnadas neste feito, indefiro. Vejo que o réu supostamente transferiu seu direito de ocupação por instrumento particular de cessão, sem qualquer possibilidade de ser oposto contra a União Federal, que não anuiu com o ato, não recolheu (recebeu) aforamento, e sequer participou de qualquer modo do ato. Ora, a proprietária foi alijada do negócio realizado.

Assim, para efeito da lide, somente o réu é legitimado, porquanto, segundo documentos que ele mesmo acostou em sua peça de contestação, é sob seu nome (seu representante legal) que o imóvel está aforado junto ao SPU. Segundo sua própria defesa,



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL



1ª Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjuvto de Caraguatatuba – 36ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

ele foi o ocupante do imóvel objeto da lide.

O negócio jurídico celebrado entre os particulares é eficaz entre os celebrantes, posto que dele não se trata neste feito, e a ele nada se alude aqui. Apenas se constata que ele não altera a legitimidade da parte neste feito, porque não pode ser oposto em relação a situação jurídica de ocupação do bem imóvel que existe entre a parte autora e o réu. Compete às partes interessadas regularizar, mediante cumprimento das disposições necessárias junto a SPU e recolhimento do laudêmio e taxas envolvidos, o negócio jurídico que celebraram, para que possa ser oposto contra a União. Até então, a legitimidade permanece inalterada.

Ademais, o artigo 109 do CPC é claro ao dispor que: "A alienação da coisa ou do direito litigioso por ato entre vivos, a título particular, não altera a legitimidade das partes".

Ultrapassados estes pontos, o feito comporta julgamento imediato.

As partes autoras não requereram a produção de outras provas além das já existentes, embora devidamente instadas a tal pelo despacho de fls. 961. Anoto que, este feito, em nada se altera dos demais regidos pelo CPC, cuja dinâmica probatória está insculpida na regra do art. 373, I.

O réu, por sua vez, pede prova testemunhal para fins de comprovar hipossuficiência a justificar pedido de gratuidade de Justiça. Pede também prova pericial ambiental para fixar a existência ou não de danos ambientais.

Quanto a prova testemunhal, entendo por prescindível. A Justiça gratuita poderá ser usufruída por pessoa jurídica que comprovar não poder suportar as despesas do processo. Para tanto, traga a parte ré, em 10 (dez) dias, declaração fiscal de inatividade da empresa, ou outra declaração fiscal que lhe fizer as vezes e que comprove que não vem auferindo renda. Com base nela, o pedido de gratuidade será apreciado, mesmo após a sentença.

Quanto à prova pericial ambiental, entendo desnecessária. Trata-se de perícia custosa e que dificilmente mostra-se útil na reparação de eventual do dano. A praxe vem mostrando que em casos similares mostra-se menos dispendioso para as partes e mais



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL



1ª Vara Federal com Juizado Especial Federal, Anexo do Caraguatatuba – 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

efetivo, a verificação da existência de atividade poluidora – ou potencialmente poluidora – e, sendo constatada sua presença, a eventual procedência para determinação de apresentação direta de PRAD – Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – junto a CETESB (obrigação de fazer). Com isso, evita-se a realização de perícia judicial e contratação posterior, novamente, de outro profissional para elaboração de PRAD.

Demais disso, a controvérsia no que diz respeito à regularidade ambiental das construções do complexo náutico erigidas sobre a área de terreno de marinha e espelho de água ocupados, em muitos casos, podem passíveis de regularização. Mais um motivo para se dispensar o gasto com perícia ambiental.

Passo a análise das preliminares.

Primeiramente, tenho que o réu **JORGE APPES FILHO ME** é parte ilegítima para figurar no pólo passivo do feito. De fato, sua ocupação sobre o imóvel dá-se pelo título precário, como comodatário da Marina implantada sobre o terreno de marinha. Trata-se de mero empréstimo de coisa não fungível, ou seja, o comodatário não tem qualquer relação jurídica direta oponível contra as autoras (em especial contra a União Federal), e sua posição jurídica depende da prévia regularidade da ocupação do comodante. Não há legitimidade, pois a ninguém é dado pleitear direito alheio em nome próprio, e o contrato de comodato não legitima o réu a responder pela sorte do imóvel.

Nem se alegue que o réu praticou ato que infringiu a propriedade da União ou disposições ambientais, para assim legitimá-lo à lide, posto que, mesmo sob o risco de avançar o mérito neste ponto, colhe-se dos autos que a ocupação está sob nome do representante legal do outro corréu, Sr Ramon, e a construção da marina é preexistente ao comodato, tanto que seu objeto é justamente para possibilitar sua exploração, sendo vedada realização de obras (cláusulas oitava e nona do comodato – fls. 810/811). Não se pode imputar a ele, portanto, a prática de qualquer ato.

Quanto a alegada ilegitimidade passiva de YATE CLUBE MARTIN DE SÁ, afasto a preliminar. O réu funda sua ilegitimidade na cessão que fez do imóvel a terceiros. Mas como já afirmado nesta sentença, tal cessão, a título particular, sem participação da União, não pode ser a ela oposta. A legitimidade do réu já foi tratada nesta sentença. É ele



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

1ª Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjunto de Caraguatatuba - 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo



quem detém a relação de ocupação inicial do imóvel, e é com base nesta relação que funda sua defesa.

Quanto a aventada inépcia da inicial, não verifico sua existência. A petição inicial é clara em indicar as supostas irregularidades em todo o complexo que foi implantado no terreno de marinha e no impedimento de acesso à praia. O fato de não fixar quais as edificações existem no imóvel e que seriam irregulares não macula a peça, posto que o ônus da prova compete a quem alega, e deve ser desempenhado no curso da ação. Eventual falta de prova sobre quais edificações seriam irregulares traduz em improcedência da demanda, e não em inépcia da inicial.

Não há outras preliminares. Dou o feito por saneado. Passo ao mérito.

Vejo que a causa de pedir funda-se, basicamente, sob duas premissas: a suposta irregularidade da ocupação de terreno de marinha, de domínio da União, e a suposta irregularidade ambiental de obras realizadas sobre o terreno de marinha, com exploração de atividade de marina, e que impedem o acesso à praia que há no local. Chamarei a primeira premissa de "fundamento patrimonial da União", e a segunda premissa de "fundamento ambiental".

Analiso, primeiro, a suposta irregularidade da ocupação de terreno de marinha, ou seja, o "fundamento patrimonial da União".

O réu, em sua contestação, afirma que possui o RIP 63110100094-98 para ocupação de 7.171,23 m<sup>2</sup> em terreno de marinha. A União, por sua vez, ao manifestar-se sobre tal alegação, em réplica, confirmou as alegações do réu. Segundo sua réplica, em especial na fls. 973 (baseada em ofício juntado na fls. 980), recebeu informação da SPU no sentido de que:

"Trata-se de ofício em referência, onde Vossa Senhoria solicita informações acerca da regularidade da ocupação de área pelo Iate Clube Martin de Sá (Marina Martin de Sá / Ramon Carmelo Fernandez), localizado na Rua Jacarandá, 164, Praia Martin de Sá, Caraguatatuba/SP.

A área ocupada pelo Iate Clube Martin de Sá encontra-se, mesmo que parcialmente, em terrenos de marinha, acrescidos e espelho d'água no mar territorial. A área em terra, referente ao terreno de marinha, acrescidos e alodial, está regularmente cadastrada junto



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL



1ª Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjunto de Caraguatatuba - 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

a SPU desde 20/04/1993 sob o RIP 6311.000094-98, em nome do Sr. Ramon Carmeio Fernandez, processo n. 10880.043860/85-12.

Quanto a ocupação em espelho d'água, sua regularização está sendo tratada em processos distintos n. 04977.011875/2011-11 e 04977.208873/2015-55, atualmente encontram-se pendentes de análise na Coordenação de Destinações (CODES).

Sendo o que nos apresenta para o momento, reiteramos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Segundo se verifica, sob ponto de vista patrimonial, a área em terra do empreendimento a que alude a inicial está devidamente cadastrado junto à SPU, com RIP própria, e a ocupação de espelho d'água, para exploração da atividade de marinha, está sendo devidamente processada, aguardando análise de órgão da União.

Assim, a matéria fática, sob o "fundamento patrimonial da União", está incontroverso nos autos e aponta para a regularidade patrimonial. Não se justifica, sob aspecto patrimonial, a demolição de qualquer obra erigida em terreno de marinha e acrescido, e área alodial, porque tudo, como informado pela SPU, "está regularmente cadastrada junto à SPU desde 20/04/1993 sob o RIP 6311.000094-98".

Pelo mesmo motivo, também não se justifica a condenação à indenização a que alude o artigo 10, parágrafo único da Lei n. 9.636/98, porque não se trata de ocupação ilícita. Há RIP quanto a área em terra, e há pedido de regularização pendente de análise, quanto ao espelho d'água (e, em relação a este último, a demora da SPU em resolvê-lo não pode implicar em cobrança de referida indenização, cujo fato gerador exige ocupação ilícita).

Não desnatura estas conclusões o fato da ré estar em débito com a taxa de ocupação do imóvel. Primeiro, porque não se aponta qual seria o período e valor deste débito. Segundo, porque a conclusão adotada não descaracteriza a dívida e não impede a sua cobrança em execução própria, ou, mesmo, a caducidade do direito de ocupação da ré a ser buscada pelas vias próprias. Não pode a parte autora pretender renovar a causa de pedir para justificar seu pedido, nesta fase processual.

Ultrapassado este ponto, pende a análise da regularidade de obras erigidas em terreno de marinha sob o "fundamento ambiental", pois o pedido de demolição de obras também funda-se neste aspecto ambiental; assim como sob este aspecto funda-se o pedido





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL



1ª Vara Federal com Juizado Especial Federal: Adjunto de Caraguatatuba - 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

de acesso à praia e o pedido de regularização da exploração de atividade de marina.

Questiona-se, no caso, se o imóvel (terreno de marinha e área alodial) encontra-se em área de preservação permanente. Há dois relatórios de vistoria, produzidos no inquérito civil, e são conflitantes.

O relatório de vistoria da CETESB de fls. 109/118 que é forte base do inquérito civil que instrui a ação civil pública, e base da causa de pedir, aduz a um suposto fluxo perene de água que deveria ser esclarecido. Aduz, também, possível intervenção em restinga.

Por sua vez, o laudo realizado pela Equipe Técnica de Ubatuba – ETU, da Secretaria do Meio Ambiente – DEPRN (fls. 310/314), é claro em afirmar (fls. 312) que o lote não está inserido em APP.

Contudo, não há prova pericial produzida neste feito, de efetiva existência de restinga, dado que a área é antropizada há muito tempo. Pelo mesmo motivo (a antropização), desconhece-se fluxo de água naquela região, que mais se assemelha a escoamento de águas pluviais, talvez (não há provas). Não há prova pericial, a cargo dos autores, de que se trata de qualquer outra espécie de área de preservação permanente (como nascente de água, ou aclividade).

Instadas a produzir provas, as autoras nada requereram. Por sua vez, as vistorias que embasam o inquérito civil, além de não terem sido produzidas sob a ótica do contraditório, datam há muito, e já não refletem a situação do local, certamente. Além disso, repito, são contraditórias: CETESB e ETU (DEPRN – Secretaria do Meio Ambiente) divergem entre si.

Não está provado, modo algum, que o imóvel trata de área de preservação permanente. Mesmo que se cure apenas da questão da restinga (dado a localização geográfica do imóvel), o Código Florestal, tanto o atual (Lei n. 12651/2012), quanto o revogado (Lei n. 4771/65) define como área preservação permanente apenas as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues.

Na questão da restinga, não se pode exigir a aplicação da resolução CONAMA 303/2002 em localidades onde inexistente restinga efetivamente, inclusive, porque esta resolução data de 2002, e as instalações físicas da ré datam de antes dela. Esta é, inclusive,



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL



1ª Vara Federal com Juízo Especial Federal Anexo do Caraguatatuba - 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

a interpretação dada pela própria CETESB em relação à aplicação da resolução CONAMA 303/2002. Como dito, não há prova de existência efetiva de restrição na área (já antropizada há muito tempo).

Por tal razão, não se pode tomar o imóvel como área de preservação permanente. Não há qualquer permissivo legal que justifique tanto.

Visto assim, não vejo irregularidade ambiental nas obras do condomínio erigido sobre o imóvel. Na peça inicial questiona-se muito superficialmente sua regularidade. Aponta-se, com mais veemência, o fato de estar inserido em área de terreno de marinha (o que, neste momento, é questão superada, porquanto a ocupação da área está devidamente registrada junto à SPU pelo réu).

Sob aspecto ambiental, não havendo prova de que se trata de área de preservação permanente, não se pode exigir licença ambiental para o empreendimento. O fato de ser área próxima ao Parque Estadual da Serra do Mar – PESM (1650 metros) e da Área de Preservação Ambiental – APA Marinha Litoral Norte – Setor Cunhambebe (2000 metros) não altera a situação. Não muda a situação da área e não exige licenciamento ambiental.

A revogada Resolução CONAMA 13/90 exigia apenas aprovação prévia do gestor do Parque Estadual da Serra do Mar, se pudesse afetar a biota, numa área circundante num raio de dez quilômetros ao redor do parque. Não é o caso da construção erigida, para fins de moradia, em área urbana, em "zona 4 terrestre" do Zoneamento Ecológico-Econômico para o Litoral Norte (Decreto Estadual n. 62.913/2017), que permite a ocupação para fins urbanos. Fosse assim, muitas das casas erguidas na cidade de Caraguatatuba, aos pés da Serra do Mar (e do Parque Estadual), necessitariam desta autorização, o que, cediço, não ocorre. Bairros inteiros estariam completamente irregulares. Ademais, não se olvide, a Resolução mencionada está revogada.

Quanto a APA Marinha Litoral Norte, foi criada depois da existência do empreendimento, sendo que não se pode exigir a autorização "prévia", por óbvio.

Não convence, também, a alegação de que era necessária a autorização do CONDEPHATT para realização de obras no imóvel. O imóvel não está inserido em área de tombamento. A área tombada próxima, a que alude o relatório de inspeção de fls. 109/118,



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

1ª Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjunto de Caraguatatuba – 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo



em especial na fls. 110, é a área da Resolução CONDEPHATT 40/85, que determina o tombamento da área da Serra do Mar e de Paranapiacabá no Estado de São Paulo.

O artigo 137 do Decreto Estadual n. 13.426/1979, na atual redação dada pelo Decreto 48.137/2003, afirma que:

Artigo 137 - A Resolução de Tombamento preverá, no entorno do bem imóvel tombado, edificação ou sítio, uma área sujeita a restrições de ocupação e de uso, quando estas se revelarem aptos a prejudicar a qualidade ambiental do bem sob preservação, definindo, caso a caso, as dimensões dessa área envoltória.

Parágrafo único - Nenhuma obra poderá ser executada dentro da área envoltória definida nos termos deste artigo sem que o respectivo projeto seja previamente aprovado pelo CONDEPHAAT.

Não há na Resolução CONDEPHATT 40/85, que determina o tombamento da área da Serra do Mar e de Paranapiacaba no Estado de São Paulo qualquer menção a delimitação de entorno, como área de restrição administrativa. Novamente, aqui, reafirmo que o Zoneamento Ecológico-Econômico para o local, como já dito, permite a ocupação para fins urbanos, e o empreendimento não macula esta finalidade ou é capaz, diante de sua estrutura como visto nas fotos, de obnubilar o parque tombado, na cota-40.

Por fim, ainda sob o prisma do quanto alegado na inicial, não se pode exigir aprovação do GRAPROHAB para o empreendimento. O art. 5º do Decreto Estadual n. 52.053/2007 disciplina a competência do GRAPROHAB, onde não se insere a verificação de empreendimentos como o da ré:

Artigo 5º - Caberá ao GRAPROHAB analisar e deliberar sobre os seguintes projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos a serem implantados:

I - projetos de loteamentos para fins habitacionais;

II - projetos de conjuntos habitacionais com abertura ou prolongamento de vias públicas existentes;

III - projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

IV - projetos de condomínios residenciais que se enquadrem em uma das seguintes situações:

a) condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m²;

b) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

c) condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL



1ª Vara Federal, com Juizado Especial Federal Adjunto de Caraguatatuba – 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup>.

Talvez, num juízo inicial, o que levou a parte autora a questionar a necessidade de autorização do GRAPROHAB tenha sido o inciso IV, alínea 'c', em razão da suposição de que o imóvel em questão estava inserido em área de preservação permanente. Tal conclusão, no entanto, já foi desfeita, e não se pode afirmar que o imóvel está inserido em área de preservação permanente. Nenhum dos demais incisos e alíneas justificaria a competência da ré para analisar o empreendimento.

Assim, em conclusão, não vejo irregularidades que maculem as obras erigidas no imóvel – terreno de marinha e acrescidos e área alodial –, sob o ponto de vista patrimonial da União (uma vez que a ocupação está regularizada), e sob o ponto de vista ambiental (uma vez que não foi provado que se trata de área de preservação permanente). Não se justifica, portanto, a demolição das obras realizadas sob nenhuma destas causas de pedir.

Quanto à exploração da atividade de marinha, no entanto, devem ser feitas outras considerações. Embora o pedido da inicial seja de demolição de obras irregulares sob aspecto ambiental, e, como já dito, pelo fato de não estarem em área de preservação permanente, não haveria irregularidade, não se pode olvidar que a inicial faz menção expressa a irregularidade ambiental da exploração da atividade de marinha. Por isso, entendo como pedido implícito ao pedido de demolição a análise da regularidade ambiental da exploração da atividade de marinha, e passo a apreciá-lo<sup>1</sup>.

Para implantação de marinha há regulamentação específica que exige o licenciamento ambiental de estruturas e instalações de apoio náutico. Trata-se da Resolução SMA n. 102/2013. Deve-se ao fato não de envolver área de preservação permanente, mas sim de envolver atividade que pode ser poluidora.

É fora de dúvidas, portanto, que a atividade explorada pela empresa ré necessita de licenciamento ambiental, bem como há necessidade de licenciamento ambiental para regularização da implantação de estruturas náuticas. A ancialidade das instalações em relação aos regramentos legais e normativos ora expostos não muda esta situação. Estar-se diante da exploração de uma atividade potencialmente poluidora, que se protraí e se exerce

<sup>1</sup> CPC, Art. 332, § 2º A interpretação do pedido considerará o conjunto da postulação e observará o princípio da boa-fé.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

1ª Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjuato de Caraguatatuba – 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo



continuadamente, já sob a égide das novas regulamentações. A continuidade de sua exploração, portanto, sujeita-se a licenciamento, ou autorização, ambiental, assim como as instalações destinadas a tal fim. Pensar diferente significaria dar salvo conduto eterno a atividades poluidoras, criando um direito adquirido a submissão a regime jurídico já proscrito, maculando o princípio ambiental da prevenção.

Nada impediria, porém, que no curso da demanda fosse regularizada a situação ambiental das obras realizadas no imóvel afetadas ao exercício da atividade, assim como o próprio exercício da atividade. Nada impede que o seja determinado nesta sentença. Em situação anterior, envolvendo outra marina nesta Subseção, este Juízo já chegou a determinar a demolição de parte do imóvel em APP, por ausência de regularização durante o curso da demanda. Porém, tratava-se de processo que tramitou por mais tempo, cuja defesa centrou-se na desnecessidade de licenciamento mesmo após instado a tanto, cujo imóvel e instalações estavam em área de preservação permanente.

Porém, revendo este posicionamento, melhor justiça se faz determinando-se a regularização por sentença, em obrigação de fazer, fixando-se prazo para cumprimento, sob pena de interdição da atividade.

A vista do Zoneamento Ecológico-Econômico Costeiro do Litoral Norte, Decreto Estadual 62.913/2017 é facilmente aferível que o imóvel em questão encontra-se inserido na "Zona 4 Terrestre" e na "Zona 2 Marítima", o que permite a instalação de exploração de estruturas náuticas classes I e II (classes A e B, na Resolução SMA 102/2013). Há, portanto, possibilidade de regularização das instalações da marina e sua exploração, sob aspecto ambiental, de modo que deve ser determinado ao réu que o faça, e, caso não o cumpra, devem as obras serem demolidas. Neste ponto, o pedido inicial deve ser julgado procedente em parte, fixando-se prazo para regularização.

Por fim, há o pedido de acesso à praia. Aqui a questão é mais simples. A praia é bem de uso comum do povo, e o acesso a ela deve ser assegurado nos termos da Lei n. 7.661/88, art. 10:

Art. 10. As praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse de segurança nacional ou incluídos em áreas protegidas por legislação específica.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL



1ª Vara Federal com Juizado Especial Federal, Adjunto de Caraguatatuba - 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

§ 1º. Não será permitida a urbanização ou qualquer forma de utilização do solo na Zona Costeira que impeça ou dificulte o acesso assegurado no caput deste artigo.  
§ 2º. A regulamentação desta lei determinará as características e as modalidades de acesso que garantam o uso público das praias e do mar.

Portanto, a solução que melhor se afigura é a fixação de servidão de passagem sobre o imóvel, a fim de garantir o acesso a praia na frente do empreendimento. O trajeto deve ser definido durante o cumprimento de sentença, e eventuais obras para garantia do acesso à praia, bem como remoção de obstáculos devem ser realizadas pelo réu, pois a ele aproveita com exclusividade a ocupação de terreno de marinha que daria acesso a praia, constituindo-se em medida de justiça que suporte com o ônus de garantir o acesso de terceiros ao bem de uso comum.

Isto posto, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI do CPC, **JULGO PARCIALMENTE EXTINTO O FEITO** por ilegitimidade de parte em relação a **JORGE APPE FILHO ME.**

Com resolução de mérito, nos termos do art. 485, I do CPC, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO** para:

1) **CONDENAR** o réu **YATE CLUBE MARTIN DE SÁ** na obrigação de fazer consistente em obter licenciamento ambiental para as instalações náuticas destinadas a exploração de atividade Marina no imóvel.

Para tanto, com o trânsito em julgado, em cumprimento de sentença, oficie-se à CETESB para que efetue visita no local e informe este Juízo e o réu o que é necessário ser providenciado para licenciamento, cabendo ao réu obter o necessário, nos prazos estipulados, para licenciamento.

Não obtida a licença ambiental no prazo fixado pelo órgão ambiental, ou não declarada pela CETESB sua dispensa, fica convertida a obrigação de fazer imposta em ordem de interdição da exploração da atividade de marina, até que venha a ser obtida a regularização ambiental da atividade.

2) **CONDENAR** o réu **YATE CLUBE MARTIN DE SÁ** a dar acesso público à praia localizada na frente do imóvel, devendo, para tanto, ser constituída servidão de passagem sobre o imóvel.

O trajeto deve ser definido durante o cumprimento de sentença, e eventuais



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL



1ª Vara Federal com Juizado Especial Federal Adjuato de Caraguatatuba - 35ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo

obras para garantia do acesso à praia, bem como remoção de obstáculos devem ser realizadas pelo réu. O registro da servidão de passagem na matrícula do imóvel ficará à cargo do réu.

Por aplicação simétrica do artigo 18 da Lei n. 7.347/85 a ambas as partes, deixo de condenar as partes em honorários advocatícios.

Submeto a presente sentença ao reexame necessário.

Custas na forma da lei.

Caraguatatuba, 03 de agosto de 2018.

**CARLOS ALBERTO ANTONIO JUNIOR**

Juiz Federal

